

Gemeinde Iffeldorf



Grundsatzbeschluss der Gemeinde Iffeldorf zur Wohnbaulandentwicklung

Präambel

Die Gemeinde Iffeldorf ist aufgrund des starken Siedlungsdruckes im Ballungsraum München darauf angewiesen, dass Wohnraum für junge Familien und aufgrund zunehmender Nachfrage auch seniorengerechtes Wohnen ausreichend zur Verfügung steht. Ferner soll damit auch der Wegzug von Personen vermieden werden, die sich einen selbständigen Haushalt errichten wollen und sich aufgrund der hohen Immobilien- und Mietpreise im Ort keine erschwinglichen Wohnungen mehr leisten können. Zudem ist die Gemeinde bestrebt, die Identität des Ortes und dessen gewachsenen sozialen Zusammenhalt (Vereinsleben, Ehrenamt) nachhaltig zu sichern.

Die Gemeinde möchte die zur Bedarfsdeckung erforderlichen weiteren Baurechte schaffen, sofern gesichert ist, dass die Grundstücke auf absehbare Zeit bebaut oder an bauwillige Personen verkauft werden. Ansonsten kann der aufgezeigte Bedarf nicht zeitnah gedeckt werden.

Die Gewährleistung der Flächenverfügbarkeit dient auch der Vermeidung von Baulücken, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer kostenbewussten Erschließung. Die Baulandmobilisierung soll durch nachfolgendes Modell, insbesondere durch einen Zwischenerwerb der Gemeinde und vertraglich vereinbarte Baupflichten, sichergestellt werden.

Im Landkreis Weilheim-Schongau ist mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Einkommensschwächere Personen und Personen im mittleren Einkommensbereich können sich die Kaufpreise und Mieten nur noch unter Schwierigkeiten wirtschaftlich leisten. Deshalb besteht die Gefahr, dass es auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen kommt.

Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Iffeldorf von wichtiger Bedeutung. Durch das Baulandentwicklungsmodell sollen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Iffeldorf verfolgt bei der Baulandentwicklung für Wohnbebauung das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Neben dem Erwerb von Wohnbaugrundstücken durch Kauf kommen auch die Bestellung von Erbbaurechten sowie die Vermietung von Wohnraum in Betracht. Ferner ist nach der jeweiligen örtlichen Situation auch die Verwirklichung von Geschosswohnungsbau zu prüfen. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Folgende Leitlinien sollen künftig für die Schaffung von neuem Baurecht für Wohnbebauung gelten:

1. Flächen im Außenbereich sollen zur Verwirklichung der in der Präambel genannten Ziele grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der oder die Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens die Hälfte der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB an die Gemeinde zum Verkehrswert (Bauerwartungsland) verkauft. Die Gemeinde entscheidet bezogen auf jeden Einzelfall, ob der Erwerb als Teilflächenerwerb oder als Miteigentumsanteilserwerb erfolgt. Der Verkehrswert wird durch Sachverständigengutachten (Gutachterausschuss oder IHK-Sachverständiger) ermittelt. Die Baulandentwicklung soll jedoch kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Da die Grundstücke zur Erreichung des städtebaulichen Ziels unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden, ist zu prüfen, ob der vom Gutachter ermittelte Bauerwartungslandwert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt (residuale Bodenwertermittlung).
2. Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.
3. Die Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen sind anteilig von allen Grundstückseigentümern im Planungsumgriff aufzubringen. Demnach müssen die Grundstückseigentümer die öffentlichen Erschließungsflächen, Grünflächen und plangebietsinternen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines späteren Umlegungsvertrages anteilig auf die Gemeinde unentgeltlich übertragen. Die Gemeinde wird entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung ebenfalls mit dem

Flächenaufwand für vorgenannte Flächen anteilig belastet. Die Gemeinde behält sich die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens vor.


4. Die Zielerfüllung entsprechend der Präambel ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente (z.B. Baupflicht innerhalb von 5 Jahren (ab Fertigstellung Baustraße), Belegungspflicht, Veräußerungsverbot, Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen. Die Förderbindung muss in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreisabschlag stehen und wird mit 25 Jahren festgelegt.
5. Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit ein gemeindlicher Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.
6. Wird neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im geplanten Bereich geschaffen (Umwidmung, Nachverdichtung), entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob insoweit ein angemessener Flächenerwerb erfolgt. Wird kein Grunderwerb der Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführt, sollen die städtebaulichen Ziele dieses Grundsatzbeschlusses insoweit durch städtebaulichen Vertrag ohne Zwischenerwerb abgesichert werden.
7. Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen einer angemessenen Frist (bezogen auf das jeweilige Baugebiet) in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.
8. Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche sollte dieser zum Bau bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen bestimmter Frist verpflichtet werden, sofern eine Bebauung möglich ist. Die Festlegung der Frist wird nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles jeweils vertraglich festgelegt. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von (zusätzlichem) Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich. Bei der Vertragsgestaltung sind neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die konkrete familiäre Situation und die Versorgung der Nachkommen des Grundstückseigentümers mit angemessenem Wohnraum zu berücksichtigen.
9. Wird voraussichtlich lediglich Baurecht mit einer Geschossfläche bis zu 500 m² im Plangebiet entstehen, wird kein Zwischenerwerb der Gemeinde durchgeführt. Die Selbstnutzung bzw. die Vermietung nach sozialen Kriterien an die örtliche Bevölkerung ist dann jedoch durch städtebaulichen Vertrag abzusichern, der die Einzelheiten regelt.

Der Vertrag kann auch eine Deckelung der zulässigen Miete vorsehen, um damit die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen sicher zu stellen.

10. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag an den Kosten der Baureifmachung, d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.
11. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Mit vorstehendem Grundsatzbeschluss ist keinerlei Vorentscheidung über die Schaffung neuen Baurechts verbunden.
12. Dieser Beschluss findet keine Anwendung, sofern bereits ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ergangen ist und öffentlich bekannt gemacht wurde, wenn der Beschluss vor nicht mehr als 5 Jahren gefasst wurde. Bei früheren Aufstellungsbeschlüssen findet der Grundsatzbeschluss Anwendung. Satz 1 gilt auch, wenn in den letzten 5 Jahren weitere Verfahrensschritte erfolgt sind.
13. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.

Die vorstehende Präambel mit Leitlinien wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Iffeldorf in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.10.2021 beschlossen.

Iffeldorf, den 21.10.2021



Hans Lang

Erster Bürgermeister

